

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OmaKoduMaja AS

registrikood: 10843432

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Roseni tn 11

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5082857, +372 5030305

e-posti aadress: kersti.vainsalu@avh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	19
Lisa 18 Ühinemise mõju bilansikirjetele	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

TEGEVUSARUANNE

Aktsiaselts OmaKoduMaja alustas tegevust 2002.a. kinnisvara arendusega. 2024.a aasta põhiliseks tegevuseks oli olemasolevate kinnisvaraprojektide arendus ja müük. Antud suunal on plaanis tegevust jätkata. Lisaks tegeletakse ka ettevõttele kuuluva elukondliku ja ärikinnisvara väljaüürimisega.

2024. aastal jätkati aktiivset tegevust ettevõttele kuuluvate Tallinna lähikonnas olevate kinnistute planeerimisel, arendamisel ning kommunikatsioonide väljaahitamisel. Ettevõtte loodab lähiajal mõned Harjumaal Tallinnast ida poole jäävad kinnistud ka müüa või välja rentida.

2024. aasta märgiliseks tegevuseks oli kontserni struktuuri korrastamise käigus toimunud kobarühinemine. Esmalt ühines sõsaettevõtte Paldiski Rendipinnad OÜ oma tütarettevõtja Novaatori Maja OÜ`ga ning seejärel ühendas Omakodumaja AS Paldiski Rendipinnad OÜ endaga. Nimetatud toimingud kanti äriregistrisse 2024. a. augustis.

Ettevõtte majandustegevus ei sõltu hooaegadest ja on aastaringselt stabiilne.

Ettevõtte ei kasuta finantsriskide maandamiseks instrumente ja on seetõttu avatud intressikõikumiste riskidele. Kuna ettevõtte toimetab eurotsoonis ning kõik tema tulud ja kulud on eurodes, siis otsene valuutakõikumiste risk ettevõttes puudub.

Aktsiaseltsis OmaKoduMaja oli 2024.a. aastal kuus töötajat, kelle töötasufond oli 215 tuhat (2023. a. 205 tuhat) eurot.

Juhatuse liikmete tasu 2024 .a. oli 39 tuhat (2023. a. 37 tuhat) eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2024	2023	2022
Müügitulu	2 094 875	976 350	1 268 014
Ärikasumi marginaal % (=ärikasum/müügitulu)	19,48%	-2,62%	39,15%
Puhasrentaablus % (=puhaskasum/müügitulu)	93,96%	-69,34%	7,66%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (=käibevara/lüh kohustused)	0,39	0,00	0,00
ROA % (= puhaskasum/ varad kokku)	9,18%	-5,97%	0,86%
ROE % (= puhaskasum/ omakapital kokku)	37,55%	-49,77%	4,85%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	70 721	0	
Nõuded ja ettemaksed	174 013	36 072	2
Kokku käibevarad	244 734	36 072	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	20 918 416	10 935 266	4
Materiaalsed põhivarad	277 173	368 624	5
Kokku põhivarad	21 195 589	11 303 890	
Kokku varad	21 440 323	11 339 962	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	336 941	9 507 126	6
Võlad ja ettemaksed	293 481	464 466	7
Eraldised	4 795	8 140	
Kokku lühiajalised kohustised	635 217	9 979 732	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 482 353	0	6
Võlad ja ettemaksed	81 517	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	15 563 870	0	
Kokku kohustised	16 199 087	9 979 732	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	340 000	340 000	9
Ülekurss	6 769 085	6 769 085	
Kohustuslik reservkapital	28 760	28 760	
Muud reservid	13 500 000	13 500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 364 950	-18 600 648	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 968 341	-676 967	
Kokku omakapital	5 241 236	1 360 230	
Kokku kohustised ja omakapital	21 440 323	11 339 962	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	2 094 875	976 350	10
Muud äritulud	0	70	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-941 442	-544 125	11
Mitmesugused tegevuskulud	-156 211	-86 371	12
Tööjõukulud	-214 713	-205 023	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-91 450	-91 450	5
Muud ärikulud	-283 010	-75 000	4
Ärikasum (kahjum)	408 049	-25 549	
Intressitulud	181 838	0	
Intressikulud	-1 332 528	-651 418	14
Muud finantstulud ja -kulud	2 710 982	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 968 341	-676 967	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 968 341	-676 967	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	408 049	-25 549	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	91 450	91 450	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-55 637	0	
Muud korrigeerimised	283 010	75 000	
Kokku korrigeerimised	318 823	166 450	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 212	-25 307	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	199 335	-14 886	
Kokku rahavood äritegevusest	897 995	100 708	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	196 210	0	4
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-537 573	-171 000	4
Antud laenud	-46 500	0	
Antud laenude tagasimaksed	564 000	0	
Laekunud intressid	47 768	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	267 518	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	491 423	-171 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 151 369	10 886 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-9 670 349	-3 170 000	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 791 126	-7 370 701	
Makstud intressid	-1 000 548	-275 066	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8 043	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 318 697	70 233	
Kokku rahavood	70 721	-59	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	59	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	70 721	-59	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70 721	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	340 000	6 769 085	28 760	13 500 000	-18 600 648	2 037 197
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-676 967	-676 967
31.12.2023	340 000	6 769 085	28 760	13 500 000	-19 277 615	1 360 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 968 341	1 968 341
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	1 912 665	1 912 665
31.12.2024	340 000	6 769 085	28 760	13 500 000	-15 396 609	5 241 236

Muud muutused omakapitalis 2024. aastal on seotud ühinemisega sõsaretevõtte Paldiski Rendipinnad OÜ`ga summas 1 699 386 eurot (Lisa 18) ning kinnisvarainvesteeringute kajastamise ühtlustamise mõju summas 213281 eurot (Lisa 4)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i OmaKoduMaja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole usaldusväärselt võimalik määrata, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetushinnas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule

elueale. Amortisatsiooni arvestus on lineaarse meetodiga

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Alates 2013 laenukulutusi ei kapitaliseerita. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud materiaalsed põhivarad	kuni 10 aastat
Transpordivahendid	kuni 5 aastat

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 01.01.2025 residendist äriühing maksab kasumi jaotamisel ehk dividendi väljamaksmisel tulumaksu määras 22/78 (alus: TuMS § 50 lg 1)

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

- Sidusettevõtte;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev-ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	174 013	174 013	
Ostjate laekumata arved	174 013	174 013	
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 013	174 013	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 986	26 986	
Ostjate laekumata arved	26 986	26 986	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 086	9 086	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 072	36 072	

Ostjate laekumata arvetes on nõudeid seotud osapoolte vastu 144 440 EUR (2023.a. 24 329 EUR). (Lisa 16)

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 841	9 086	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 149	0	4 495
Erisoodustuse tulumaks	0	110	0	331
Sotsiaalmaks	0	8 796	0	8 684
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	104
Töötuskindlustusmaksed	0	503	0	485
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		19 399	9 086	14 099

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	10 839 266
Ostud ja parendused	171 000
Muud muutused	-75 000
31.12.2023	10 935 266
Ostud ja parendused	587 566
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-283 010
Müügid	-140 573
Lisandumised äriühenduste kaudu	9 605 886
Ümberliigitamised	213 281
31.12.2024	20 918 416

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 448 754	391 749
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	42 018	33 240
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	196 210	0

Kinnisvara kajastatakse õiglases väärtuses, mis on leitud tulu- ja võrdlusmeetodil. Õiglane väärtus on leitud atesteeritud hindaja poolt 2024. aasta lõpus teostatud eksperthinnangu alusel väärtusvahemikuna (+/-10%-20%). Kinnisvara on kajastatud õiglases väärtuses, mis jääb hindamisaktis toodud vahemikku.

hindamisel on kasutatud diskontomäära vahemikus 8-11,6% ja kapitalisatsioonimäära vahemikus 6-9,6%.

2023. aastal oli hindamine tehtud konsernisisese spetsialisti poolt, ning kasutatud oli samuti võrdlusmeetodit. Ettevõtte juhtkond otsustas kinnisvarainvesteeringute väärtust mitte muuta, kuna selles segmendis pole turul muutusi toimunud.

Tagatisteks olemise kohta on toodud info lisa 8. Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on 20 330 850 eurot.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 436	858 711	862 147
Akumuleeritud kulum	-3 436	-398 637	-402 073
Jääkmaksumus	0	460 074	460 074
Ostud ja parendused	0	0	0
Muud ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-91 450	-91 450
31.12.2023			
Soetusmaksumus	3 436	858 711	862 147
Akumuleeritud kulum	-3 436	-490 087	-493 523
Jääkmaksumus	0	368 624	368 624
Ostud ja parendused	0	0	0
Muud ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-91 451	-91 451
31.12.2024			
Soetusmaksumus	3 436	858 711	862 147
Akumuleeritud kulum	-3 436	-581 538	-584 974
Jääkmaksumus	0	277 173	277 173

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	6 795 071	336 941	6 458 130		6EUR +3.25/3,75%	EUR	2026-2029	
Laenud seotud isikutelt	9 024 223	0	9 024 223		6-7,5%	EUR	2027-2029	16
Pikaajalised laenud kokku	15 819 294	336 941	15 482 353					
Laenukohustised kokku	15 819 294	336 941	15 482 353					
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud isikutelt	1 791 126	1 791 126			6-7%	EUR	2024	16
Laenud seotud isikutelt	7 716 000	7 716 000			7,5%	EUR	2024	16
Lühiajalised laenud kokku	9 507 126	9 507 126						
Laenud seotud isikutelt								
Laenukohustised kokku	9 507 126	9 507 126						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	90 530	90 530	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 242	20 242	0	0	
Maksuvõlad	19 399	19 399	0	0	3
Muud võlad	150 398	150 398	0	0	
Intressivõlad	43 669	43 669	0	0	
Muud viitvõlad	106 729	106 729	0	0	
Saadud ettemaksed	94 429	12 912	51 648	29 869	
Kokku võlad ja ettemaksed	374 998	293 481	51 648	29 869	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 416	14 416	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 136	20 136	0	0	
Maksuvõlad	14 099	14 099	0	0	3
Muud võlad	415 815	415 815	0	0	
Intressivõlad	415 815	415 815	0	0	16
Kokku võlad ja ettemaksed	464 466	464 466	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgu seotud osapooltele summas 3 266 eurot (2023.a.:1350 eurot). (Lisa 16) Intressi võlad sisaldab intressi võlgu seotud osapooltele summas 35 630 eurot (2023.a.:415 815 eurot). (Lisa 16)

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

12. jaanuaril 2024 refinatseeriti 2014. aastal võetud sündikaatlaen Coop pangas teise kontserni ettevõtte poolt. Omakodumaja AS omandis olevad kinnisvarainvesteeringud jäid tagama uut laenu. Hüpoteekide väärtuseks on 20 605 000 eurot. Seoses asjaoluga, et ettevõttel on jaotamata kasum negatiivne ei saa tekkida ka dividendide väljamaksisel tekkitav potentsiaalset võimalikku maksukohustust.

Lisa 9 Aktsiakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	340 000	340 000
Aktsiate arv (tk)	340 000	340 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 094 875	976 350	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 094 875	976 350	
Kokku müügitulu	2 094 875	976 350	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara müük	196 210	0	4
Renditulu	1 448 754	391 749	4
Vahendatavad kommunaalteenused	449 911	329 559	
Muud müügitulud	0	255 042	
Kokku müügitulu	2 094 875	976 350	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	140 573	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	800 869	544 125
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	941 442	544 125

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	4 200	5 347
Riiklikud ja kohalikud maksud	23 743	33 240
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 393	0
Reklaamikulud	4 228	5 219
Juriidilised kulud, lõivud	6 520	816
Muud	115 127	41 749
Kokku mitmesugused tegevuskulud	156 211	86 371

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	160 733	152 842
Sotsiaalmaksud	53 980	52 181
Kokku tööjõukulud	214 713	205 023
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	522 708	0	
Intressikulu seotud isikute laenudelt	809 820	651 418	16
Kokku intressikulud	1 332 528	651 418	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Hüpoteekide hoidmise tasu	412 100	0	
Laenude provisjonid	2 306 925	0	16
Kohustistasu	-8 043	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 710 982	0	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AVH Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AVH Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 539	1 671

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	140 713	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	168	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	22 756
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 420	24 427
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	7 716 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 791 126
Kokku laenukohustised	0	9 507 126
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	38 896	407 224
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	9 941
Kokku võlad ja ettemaksed	38 896	417 165

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	3 723 223	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	5 301 000	0
Kokku laenukohustised	9 024 223	0

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	2 684 000	3 073 500	5 757 500	0	149 505
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 750 000	2 750 000	0	31 412
Kokku antud laenud	2 684 000	5 823 500	8 507 500	0	180 917

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	9 161 827	0	9 161 827	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	10 886 000	3 170 000	7 716 000	405 874
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 161 827	7 370 701	1 791 126	245 544
Kokku laenukohustised	9 161 827	20 047 827	19 702 528	9 507 126	651 418

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	5 583 223	1 860 000	3 723 223	152 162
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 716 000	7 350 000	9 765 000	5 301 000	622 474
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 791 126	0	1 791 126	0	35 184
Kokku laenukohustised	9 507 126	12 933 223	13 416 126	9 024 223	809 820

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	80 408	0	0	22 517	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 244 056	156 210	0	460 685	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	133 520	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	255 042	210 527	0
Kokku müüdid	0	1 457 984	156 210	255 042	693 729	0

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	300		0	2 339	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	37 165		0	11 392	96 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 900		0	17 400	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 294		0	2 700	0
Kokku ostetud	0	58 659		0	33 831	96 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	38 800	37 200

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2024 on ettevõtte käibekapital negatiivne summas 390 483 eurot (31.12.2023: 9 943 660 eurot). Ettevõtte analüüsib igakuiselt oma majandustulemusi ja rahavoogusid, samuti on ettevõttel kinnitatud 2025 aasta eelarve, mis sisaldab ka rahavoogude eelarvet. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital 2025.aastal majandusraskusi kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused ning samas on teised kontserni kuuluvad ettevõtted kinnitanud oma valmisolekut pikendada oma laenusid summas 5 301 000 eurot. Lisaks on ettevõtte pikendanud kontsernisisesest laenu (summas 3 723 224 eurot) tähtaega 2027 aastani.

Lisa 18 Ühinemise mõju bilansikirjetele

01.01.2024 toimus ettevõtete Novaatori Maja OÜ ja Paldiski Rendipinnad OÜ ühinemine, viimane omakord ühines OmaKoduMaja AS-ga, mille tulemusena kustutati Novaatori Maja OÜ ja Paldiski Rendipinnad OÜ äriregistrist.

AKTIVA	01.01.2024	31.12.2023	Ühinemise mõju bilansikirjetele
Varad			
Käibevarad			
Raha	267 518	0	267 518
Nõuded ja ettemaksed	344 878	36 072	308 806

Kokku käibevarad	612 396	36 072	576 324
Nõuded ja ettemaksed	364000	0	364000
Kinnisvarainvesteeringud	20 541 153	10 935 266	9 605 887
Materiaalsed põhivarad	368 624	368 624	0
Kokku põhivarad	21 273 777	11 303 890	9 969 887
Kokku varad	21 886 173	11 339 962	10 546 211
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 782 973	9 507 126	275 847
Võlad ja ettemaksed	510 748	464 466	46 282
Eraldised	8 140	8 140	0
Kokku lühiajalised kohustised	10 301 861	9 979 732	322 129
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 314 705	0	8 314 705
Võlad ja ettemaksed	209 991	0	209 991
Kokku pikaajalised kohustised	8 524 696	0	8 524 696
Kokku kohustised	18 826 557	9 979 732	8 846 825
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	340 000	340 000	0
Ülekurss	6 769 085	6 769 085	0
Kohustuslik reservkapital	28 760	28 760	0
Muud reservid	13 500 000	13 500 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 578 229	-18 600 648	1 022 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-676 967	676 967
Kokku omakapital	3 059 616	1 360 230	1 699 386
Kokku kohustised ja omakapital	21 886 173	11 339 962	10 546 211

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2025

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI SOKK	Juhatuse liige	12.03.2025
KERSTI VÄINSALU	Juhatuse liige	12.03.2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Omakodumaja AS aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Omakodumaja AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtteks on õiglase väärtuse meetod. Meie eelmise aasta audiitori aruanne sisaldas märkust, et kuna 2023.a raamatupidamise aastaaruande koostamisel ei tellitud kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisi, siis ei olnud meil piisavat tõendusmaterjali hindamiseks bilansis seisuga 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse 10 935 tuhat eurot võimaliku muutuse mõju 2023.a tulemile ja omakapitalile. 2024.a raamatupidamise aastaaruandes on kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust alla hinnatud 631,8 tuhande euro võrra, kajastades väärtuse languse kulu aruandeaastal. Me ei oska hinnata, millises ulatuses peaks allahindluse kulu jagunema aruandeaasta ja eelneva aasta vahel.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis võib esineda esineb selline oluline väärkajastamine, mis on seotud suhtarvudega mille arvutamisel on tuginetud kinnisvarainvesteeringute ja perioodi kasumi numbritele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja

teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
12. märts 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	12.03.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 364 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 968 341
Kokku	-15 396 609
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 396 609
Kokku	-15 396 609

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1898665	90.63%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	196210	9.37%	Ei